

**zentrale LAGE | Gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung |
zentral begehbar | 400 m zur U3**



Objektnummer: 547

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	210,32 €
USt.:	21,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

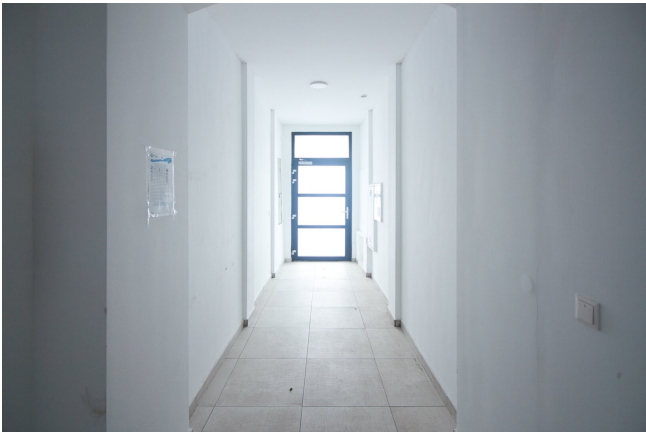
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien









KVIERREAL



KV Realitätenverwertung GmbH T: +43 1 532 09 70
Kohlmarkt 4/11, 1010 Wien F: +43 1 532 11 05

E: office@kv-real.at
W: www.kv-real.at

ADR TITEL

TOP 7

Brambillagasse 4,
1110 Wien

DETAIL:
1 OG

MASSTAB
1:100

DATUM:
11.06.2019

STATUS:
MINUTES

PLANNER:
RFG.PN.H.-11.7

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit toller öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTeilUNG

- zentral begehbar
- Vorraum
- Bad mit Waschbecken, Dusche und WC
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung

Diese **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischem Altbau** im 1. Stock OHNE Lift. Die Wohnung wurde saniert und nun nochmals oberflächlich erneuert. Sie befindet sich somit in einem **sehr guten Zustand**.

Die Wohnung wird über einen großzügigen **Vorraum** mit anschließendem Gang betreten, von dem aus alle Räume **zentral begehbar** sind. Rechter Hand befindet sich das **Badezimmer** mit Waschtisch, Dusche und WC. Geradeaus liegt das ca. 10 m² große **Schlafzimmer, welches in den Innenhof ausgerichtet ist**.

Durch die vorgelagerte Küche, welche vollausgestattet ist, betreten Sie den **gut geschnittenen Wohnbereich** mit knapp 20 m², der sich besonders hell präsentiert und dank des durchdachten Grundrisses vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gas-Zentralheizung** über eine **Fußbodenheizung**.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt im **11. Wiener Gemeindebezirk Simmering** in der Brambillagasse in einem **Jahrhundertwendehaus**, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend. Die Umgebung verbindet städtische Infrastruktur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage besticht durch ihre **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**: In Gehweite befindet sich die U-Bahn-Station der **Linie U3 „Simmering“**, die Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum bringt. Zusätzlich stehen mehrere **Bus- und Straßenbahnlinien** (69A, 72A, 73A, 11, 71, D) zur Verfügung, mit denen Sie schnell und bequem weitere Stadtteile erreichen. Durch die Nähe zum **Bahnhof Wien-Simmering** sind auch regionale Zugverbindungen einfach nutzbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Gastronomie** – sind in unmittelbarer Nähe und oft fußläufig erreichbar. Die nahen Einkaufsstrassen und lokalen Geschäfte bieten ein breites Angebot für den täglichen Alltag.

Auch **Freizeit und Erholung** kommen nicht zu kurz: Parkanlagen, Grünflächen und Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar und laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <250m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <3.600m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <225m

Universität <2.475m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap